



Kallelse till föreningsstämma

Datum: Tisdag den 23 april 2013

Tidpunkt: 19:00

Lokal: Pannrummet, Bodalsvägen 12, KV

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 - Styrelsens svar på motion ang. parkering på entréplanen utanför Bodalsvägen 10. (Se längst bak i detta dokument.)
 - Styrelsens förslag till reviderade stadgar för brf Fullriggaren & Skonaren. (Se förslaget som utdelats separat.)
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget 2013

Efter förhandlingarna bjuds deltagarna på buffé.

Lidingö den 15 mars 2013

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FULLRIGGAREN & SKONAREN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 1998-04-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fullriggaren 1	1999	Lidingö
Skonaren 2	1999	Lidingö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Allians Försäkringsmäklare.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

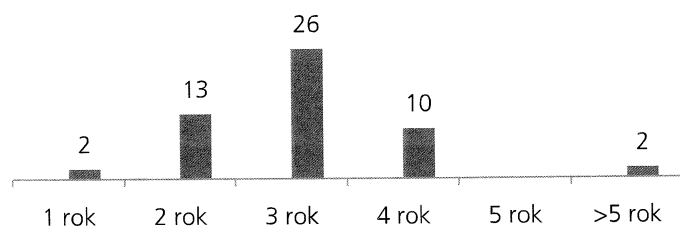
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 521 kvadratmeter, varav 4 095 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 426 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	300 kvm	
Kommersiell	54 kvm	
Kommersiell	63 kvm	
Ateljé	12 kvm	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelselokal
Pannrummet (UC) i Bodal 12	Utnyttjas dels som möteslokal, dels som förråd för utemöbler o dyl.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissarna renoverade.	2012	
Inredning piskbalkong	2012	
Byte tvättmaskiner i 12:an	2011	
Försäljning av råvind	2009 - 2010	Råvind 26 kvm i Skonaren 2 försåldes 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet.
Takrenovering	2009 - 2010	Takrenovering, inbyggnad piskaltaner, tilläggsisolering m.m.
Grovtvättmaskin	2008	Installerad i 10:an
Säkerhetsdörrar	2008	Installerade i samtliga lgh
Renovering av balkonger	2007	Vissa sprickor lagade, tak målade
Ombyggnad lokal	2006	Lokal blev till 4 lägenheter
Nya entrédörrar	2006	
Byte av trapphusarmaturer	2006	Enbart i 10an
OVK	2005	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Huvudavlopp 2	2004	Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
Fönsterrenovering	2004	Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006
Dränering	2003	Omläggning dränering Bodalsv. 10
Ombyggnad UC	2003	Renov. fjärrvärmecentral kompl.
Huvudavlopp 1	2003	Byte till tomtgräns Bodalsv. 10
Grundjustering radiatorer	2003	Lägenheter och lokaler
Tomtarbete	2003	Asfaltering garageplan Bodalsv. 12
Tvättstuga 2	2003	Renovering tvättstuga Bodalsv. 12
Brandvarnare	2003	Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Frånluftsfläktar	2003	Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2
Rörstambyte	2002 - 2003	Garantibesiktigat 11 jan. 2005
Tvättstuga 1	2002	Nybyggnation Bodalsv. 10
Nya vattenledningsrör till radiatorerna, balkongrenovering.		Under 1990-talet

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Fastighetsskötare	Eneroth's Fastighetservice AB
Fastighetservice jour	Svensk Fastighetstjänst AB
Service hissar	Hissgruppen AB
Fjärrvärme	Fortum AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Fastighetslån	Swedbank
Trappstädning	Eneroth's Fastighetservice AB
Ventilation	Poolventilation AB
Tidningshämtning	SITA

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils Anders Egberg	Ordförande
Karin Christina de Fine Licht	Sekreterare
Göran Sigfrid Redebring	Kassör
Staffan Einar Anderberg	Ledamot
Astrid Cecilia Marie von Konow	Ledamot

Kennet Gunnar Andreas Larsson	Suppleant
Jan Henrik Lennart Hoffman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Rögårdsgatan 3, Norrtälje
Bengt Askerbeck	Ordinarie Intern	Bodalsvägen 12, Lidingö

Valberedning

Margareta Hörnlund	
Elisabeth Reuterborg	
Jane Thelin	Sammanställande
Per Carlsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2012-02-21. Extra stämma med anledning av ombildning av en hyreslägenhet till bostadsrätt samt beslut om försäljning av densamma..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En hyreslägenhet ombildades till bostadsrätt och försälldes. Därefter upplåter föreningen 52 lägenheter med bostadsrätt och 1 st lägenhet med hyresrätt.

Hissarna i båda fastigheterna renoverades till modern standard.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

Den f.d. piskbalkongen i 12:an har inretts till lokal som nu hyrs ut som ateljé.

Ett minigym har inrättats i anslutning till samlingslokalen i 12:an.

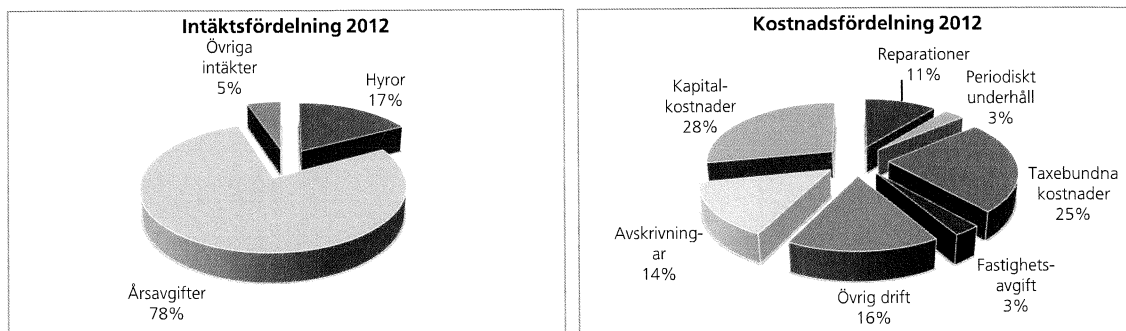
Föreningens ekonomi

Renoveringen av hissarna, c:a kr 1 100 000:-, betalades med egna medel.

Föreningens lån har amorterats med kr 2 979 910:- och är nu totalt kr 20 633 000:-.

Ett lån bundet till mars 2013, på kr 5 711 000 löpande med 6,22% kommer att omsättas med en räntesats som troligen blir c:a 3,0% lägre.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 095 kvm bostäder och 426 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	637	611	609	609
Hyror/kvm hyresrättsyta	755	868	897	911
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 393	6 172	6 172	5 518
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	21	52
Värmekostnad/kvm totalyta	128	120	131	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	15	16	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	213	235	218	205

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-283 986
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-197 346
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 025
summa ansamlad förlust	-594 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	107 657
att i ny räkning överförs	-486 700

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 980 261	2 958 024
Övriga rörelseintäkter		159 986	56 328
		3 140 247	3 014 352
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-223 691	-175 648
Reparationer		-370 042	-252 172
Periodiskt underhåll		-107 657	-38 805
Taxebundna kostnader		-848 682	-796 620
Övriga driftskostnader		-101 366	-101 367
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-98 135	-94 796
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-147 259	-139 988
Personalkostnader		-80 233	-59 256
Avskrivningar		-502 490	-384 727
		-2 479 555	-2 043 379
RÖRELSERESULTAT		660 692	970 973
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 758	8 812
Räntekostnader		-961 436	-1 060 393
		-944 678	-1 051 581
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-283 986	-80 607
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	38 963
		0	38 963
ÅRETS RESULTAT		-283 986	-41 644

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	52 702 756	53 187 096
Pågående byggnation	1 248 722	0
Maskiner och inventarier	128 712	133 268
	54 080 190	53 320 364
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 080 190	53 320 364
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	7 509	10 848
Övriga fordringar	20 668	182 143
Förutbetalda kostnader	28 286	33 970
Upplupna intäkter	0	1 407
	56 463	228 368
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	464 849	2 498
SBC klientmedel i SHB	429 069	1 145 947
	893 918	1 148 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	950 381	1 376 813
SUMMA TILLGÅNGAR	55 030 570	54 697 177

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 786 289	25 314 669
Upplåtelseavgifter		6 051 388	4 023 008
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 418 625	1 344 405
		34 256 302	30 682 082
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-310 371	-194 507
Årets resultat		-283 986	-41 644
		-594 358	-236 151
SUMMA EGET KAPITAL		33 661 945	30 445 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	20 633 000	23 612 910
		20 633 000	23 612 910
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		197 937	111 833
Övriga kortfristiga skulder		2 501	7 356
Upplupna kostnader	Not 10	238 221	217 937
Förutbetalda avgifter och hyror		296 966	301 210
		735 626	638 336
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		55 030 570	54 697 177
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	25 017 400	25 017 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,85%	2,85%
Standardförbättringar	10%	10%
Fastighetsrenovering	5-10%	5%
Värmeanläggning	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	4-5%	5%
Stambyte	0,5%	0,5%
Fönster	3,34%	3,34%
Maskiner	10-20%	10%
Tak	2%	2%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	2 438 033	2 337 588
Hyresintäkter	542 228	620 436
	2 980 261	2 958 024

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	57 876	57 730
Fastighetskötsel enligt beställning	21 751	9 992
Fastighetskötsel gård beställning	0	18 677
Snöröjning/sandning	55 635	3 295
Städning entreprenad	42 016	35 060
Städning enligt beställning	560	0
Mattvätt/Hyrmattor	8 950	0
Sotning	3 009	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 880
Hissbesiktning	11 468	1 747
Gemensamma utrymmen	1 039	0
Gård	5 224	8 243
Serviceavtal	7 855	14 795
Förbrukningsmateriel	8 308	3 228
	223 691	175 648

	2012	2011
Not 2 forts		
Reparationer		
Fastighet förbättringar	7 759	10 274
Hyreslägenheter	6 645	0
Brf Lägenheter	0	15 000
Gemensamma utrymmen	9 208	0
Tvättstuga	0	22 421
Vind	0	9 676
Lås	9 009	10 062
VVS	12 216	14 511
Värmeanläggning/undercentral	0	8 033
Ventilation	5 833	29 306
Elinstallationer	24 562	35 431
Hiss	7 138	63 529
Fönster	20 829	0
Balkonger/altaner	17 813	0
Vattenskada	249 031	33 929
	370 042	252 172
Periodiskt underhåll		
Byggnad	62 657	0
Förskola	45 000	0
Värmeanläggning	0	38 805
	107 657	38 805
Taxebundna kostnader		
El	88 892	92 522
Värme	579 309	544 649
Vatten	81 040	67 593
Sophämtning/renhållning	95 870	82 948
Grovsopor	3 571	8 909
	848 682	796 620
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 569	34 824
Kabel-TV	67 797	66 543
	101 366	101 367
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 135	94 796
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 934	2 003
Revisionsarvode extern revisor	8 953	6 938
Föreningskostnader	7 954	6 252
Styrelseomkostnader	176	0
Fritids och Trivselkostnader	1 051	0
Förvaltningsarvode	95 736	91 674
Förvaltningsarvodet övriga	4 912	3 754
Administration	12 571	6 868
Konsultarvode	8 207	17 080
Föreningsavgifter	345	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 420
	147 259	139 988
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		

Not 2 forts	2012	2011
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	63 000	44 000
Löner	12 354	7 080
Sociala kostnader	4 879	8 176
	80 233	59 256
Avskrivningar		
Byggnad	185 961	185 961
Förbättringar	298 379	187 502
Maskiner	18 150	11 264
	502 490	384 727
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 479 555	2 043 379
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 500 349	51 089 008
Nyanskaffningar	0	5 411 341
Utgående anskaffningsvärde	56 500 349	56 500 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 313 253	-2 939 790
Årets avskrivningar enligt plan	-484 340	-373 463
Utgående avskrivning enligt plan	-3 797 594	-3 313 253
Planenligt restvärde vid årets slut	52 702 756	53 187 096
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 009 212	7 009 212
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 016 000	32 016 000
Taxeringsvärde mark	21 963 000	21 963 000
	53 979 000	53 979 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	2 579 000	2 579 000
	53 979 000	53 979 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	1 248 722	0
	1 248 722	0

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	167 907	85 000
Nyanskaffningar	13 594	82 907
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	181 501	167 907
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-34 638	-23 375
Årets avskrivningar enligt plan	-18 150	-11 264
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 788	-34 639
Redovisat restvärde vid årets slut	128 712	133 268
Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	17 452	16 949
Försäkring	10 834	11 902
Serviceavtal	0	5 119
	28 286	33 970

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 786 289	1 471 620	0	25 314 669
Upplåtelseavgifter	6 051 388	2 028 380	0	4 023 008
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 418 625	113 025	-38 805	1 344 405
Summa bundet eget kapital	34 256 302	3 613 025	-38 805	30 682 082
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-310 371	-113 025	-2 839	-194 507
Årets resultat	-283 986	-283 986	41 644	-41 644
Summa ansamlad förlust	-594 358	-397 011	38 805	-236 151
Summa eget kapital	33 661 945	3 216 014	0	30 445 931

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 344 405	1 271 380
Reservering enligt stadgar	113 025	113 025
Reservering enligt stämmobeslut	0	-40 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-38 805	0
Vid årets slut	1 418 625	1 344 405

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	6,220 %	5 711 000	5 711 000	2013-03-26
Swedbank Hypotek AB	4,790 %	5 711 000	5 711 000	2015-12-18
Swedbank Hypotek AB	3,190 %	5 711 000	5 711 000	2017-04-25
Swedbank Hypotek AB	3,020 %	1 000 000	3 979 910	2015-04-24
Swedbank Hypotek AB	2,860 %	1 500 000	1 500 000	Rörlig
Swedbank Hypotek AB	2,810 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		20 633 000	23 612 910	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		20 633 000	23 612 910	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 633 000 Kr.

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	15 966	15 464
Värme	95 291	63 989
Sophämtning	274	253
Extern revisor	12 000	12 000
Arvoden	52 000	42 000
Sociala avgifter	7 100	13 000
Ränta	55 590	71 231
	238 221	217 937

LIDINGÖ den 13/3 2013



Nils Anders Egberg
Ordförande



Karin Christina de Fine Licht
Sekreterare



Göran Sigfrid Redebring
Kassör



Staffan Einar Anderberg
Ledamot

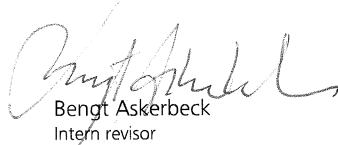


Astrid Cecilia Marie von Konow
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2013



Kenneth Elton
Extern revisor



Bengt Askerbeck
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren,
org.nr 769600-1747.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 mars 2013



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Bengt Askerbeck
Internrevisor

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 522 223	2 438 033	2 351 000
Hyror bostäder	55 080	101 714	217 000
Hyror lokaler momspliktiga	80 647	80 649	79 000
Hyror lokaler	341 865	341 866	334 000
Hyror garage	18 000	18 000	18 000
Kabel-TV intäkter	45 000	45 075	45 000
Utförda arbeten	0	20 000	0
Fakturerade kostnader	13 500	15 139	11 000
Öresutjämning	0	-9	0
Försäkringsersättning	0	79 401	0
Övriga intäkter	300	380	300
	3 076 615	3 140 247	3 055 300
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-60 000	-57 876	-59 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-15 000	-21 751	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställ	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-55 635	-8 000
Städning entreprenad	-36 800	-42 016	-36 000
Städning enligt beställning	0	-560	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-8 950	0
Sotning	0	-3 009	0
Hissbesiktning	-3 000	-11 468	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 039	0
Gård	-7 000	-5 224	-7 000
Serviceavtal	-15 000	-7 855	-15 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-8 308	-5 000
	-147 800	-223 691	-148 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-7 759	-150 000
Hyseslägenheter	0	-6 645	0
Gemensamma utrymmen	0	-9 208	0
Lås	0	-9 009	0
VVS	0	-12 216	0
Ventilation	0	-5 833	0
Elinstallationer	0	-24 562	0
Hiss	0	-7 138	0
Fönster	0	-20 829	0
Balkonger/altaner	0	-17 813	0
Vattenskada	0	-249 031	0
	-150 000	-370 042	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-62 657	0
Förskola	0	-45 000	0
	0	-107 657	0

Taxebundna kostnader			
El	-95 000	-88 892	-98 000
Värme	-600 000	-579 309	-590 000
Vatten	-78 000	-81 040	-77 000
Sophämtning/renhållning	-98 000	-95 870	-93 000
Grovsopor	0	-3 571	-10 000
	-871 000	-848 682	-868 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-33 569	-37 000
Kabel-TV	-69 200	-67 797	-68 000
	-106 200	-101 366	-105 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-101 050	-98 135	-98 000
	-101 050	-98 135	-98 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-1 000	-1 934	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-8 953	-12 000
Föreningskostnader	-10 000	-7 954	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-176	0
Fritids och Trivselkostnader	0	-1 051	0
Förvaltningsarvode	-99 100	-95 736	-94 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 912	-4 000
Administration	-7 000	-12 571	-7 000
Konsultarvode	0	-8 207	0
Föreningsavgifter	0	-345	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 420	-5 420
	-132 600	-147 259	-133 420
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	0	0	-5 000
Lön - fastighetsskötsel	-3 000	-11 304	-3 000
Lön - övrigt	0	-1 050	0
Styrelsearvode	-47 000	-47 000	-42 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-10 000	-5 000
Övriga arvoden	-5 000	-6 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-4 879	-19 000
	-79 000	-80 233	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-186 000	-185 961	-186 000
Förbättringar	-298 400	-298 379	-301 500
Maskiner	-19 500	-18 150	-8 500
	-503 900	-502 490	-496 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 091 550	-2 479 555	-2 077 420
RÖRELSERESULTAT	985 065	660 692	977 880
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	11 000	16 578	11 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	180	0
Låneräntor	-850 000	-960 974	-1 071 000
Övriga räntekostnader	0	-462	0
	-839 000	-944 678	-1 060 000
RESULTAT	146 065	-283 986	-82 120

Sub 13/2-13

Fin

Till Brf Fullriggaren & Skonaren

Motion till nästkommande årsmöte om parkering

Framför huset Bodalsvägen 10 finns en fri asfalterad yta, mycket användbar när man skall lasta in eller lasta ut olika ting.

Tyvärr har den alltmer kommit att missbrukas som parkeringsplats av vissa bilägare, om av i huset boende eller av andra utomstående vet jag inte.

Det är naturligtvis mycket attraktiva parkeringsplatser, direkt framför ingångsdörren. Det kan stå såväl en eller flera bilar där, både dag-, natt- eller flerdygnsparerade.

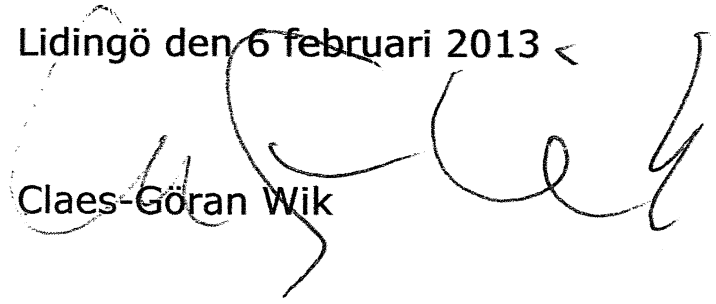
Jag tycker det är mycket störande. Platsen behövs när man exempelvis kommer med tunga bärkassar eller väskor och skall till hissen. Vi har också ofta våra barnbarn hos oss, och det känns betydligt tryggare att kunna stå på den fria ytan och inte på gatan, när barnen skall in och ut ur bilen.

Jag föreslår därför årsmötet att fatta följande beslut:

- 1 Styrelsen får i uppdrag att anskaffa en tydlig skylt att uppsättas på den fria planen med exempelvis texten "Parkering förbjuden på hela planen. Endast in/utlastning högst 5 minuter. Överträdelser beivras".
- 2 Styrelsen får i uppdrag att träffa överenskommelse med lämplig tjänst för parkeringsövervakning, som stickprovsmässigt övervakar planen och vid behov utfärdar parkeringsböter.

Lidingö den 6 februari 2013

Claes-Göran Wik



Styrelsens svar på motion av Claes-Göran Wik

Motionären pekar på ett välkänt problem, som har diskuterats mycket under åren. Parkeringssituationen i vårt område är besvärlig. Det beror i första hand på att biltätheten är mycket större nu, än när området planerades på femtiotalet.

På parkeringen utmed Lidingsbergsvägen kan man stå under ett respektive sju dygn. Tyvärr sköter inte stadens parkeringsmyndigheter övervakningen på ett effektivt sätt, vilket gör att bilar förblir stående långa tider utan påföljd. Det blir för liten omsättning av platserna. Detta har påtalats upprepade gånger, men med dåligt resultat.

Bostadsrättsföreningens styrelse hade under 2011? ingående kontakter med Lidingö kommun för att antingen få hyra några av parkeringsplatserna utmed Lidingsbergsvägens parkering för medlemmarnas räkning eller få anlägga parkeringsplatser på vår egen mark. Kommunen avlog alternativet att få hyra parkeringsplatser av kommunen. Tjänstemän på kommunens planeringskontor tittade på förslaget att anlägga parkeringsplatser på vår mark. I utredningen lyftes områdets kulturhistoriska miljö från 50-talet fram, vilken skulle gå förlorad vid anläggandet av parkeringsplatser mellan husen. Detta innebar att inför ett politiskt beslut så skulle tjänstemännen lägga fram ett förslag att avslå bostadsrättsföreningens framställan. Ett avslag som dessutom skulle ha kostat föreningen pengar. Styrelsen valde att inte fullfölja ärendet.

Mot denna bakgrund finns det heller ingen parkeringsplats utanför entrén till Bodalsvägen 10.

Det myckna snöandet senaste vintern har i hög grad förvärrat parkeringsläget i området, vilket gjort att några i ren desperation parkerat utanför entrén. Det har varit en nödlösning för de boende i bostadsrättsföreningen.

Området utanför Bodalsvägen 10 är privat mark, ägd av bostadsrättsföreningen. Ytan måste hållas fri, så att angöring med till exempel ambulans alltid är möjlig. Ytan behövs också för att lasta i och ur bagage från bilar. Det finns en mängd fall där bilar måste kunna angöra entrén kortare eller längre stunder. Det är trångt med utrymme att ställa två bilar bredvid varandra och samtidigt ha fritt för att t. ex. en ambulans ska komma fram. Det syns mycket tydligt i nuläget då delar av rabatten blivit ordentligt nerkörd. Dessutom har det i vinter inte stått några cyklar i cykelstället som hade hindrat framkomligheten för en ambulans.

Enda möjligheten att beivra parkering utanför entrén till Bodalsvägen 10 är att bostadsrättsföreningen stämmer den parkerade bilens ägare för olaga intrång. Att bostadsrättsföreningen ska ägna sig åt parkeringsövervakning är annars direkt olagligt då det är en myndighetsutövning.

Mot bakgrund av svårigheterna att beivra överträdelser är det inte motiverat att sätta tidsgränser för i- och urlastning. Dock finner styrelsen att det är viktigt att påpeka att uppställning av bilar på den aktuella platsen inte är tillåten. Alla medlemmar ska, för den gemensamma trevnaden, rätta sig efter gemensamma ordningsregler och stadens parkeringsföreskrifter. Områdets karaktär av senfunktionalistiskt 50-tal kommer därigenom samtliga tillgodo.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta:
att ge styrelsen i uppdrag att se över skyltningen på samtlig föreningen tillhörig mark så att det tydligt framgår att endast i- och urlastning får ske men att ytorna även då måste hållas fria för nödvändiga angöringar.